

Előterjesztés
Álmos utca szolgálati lakás
szabályzat módosítása, valamint pályázati kiírás tárgyú napirendi ponthoz

2026. április 27.

Tisztelt Képviselő-testület
Tisztelt Bizottság!

Képviselő-testület 2023.06.20. napján a 78/2023.(VI.20.) Lkt határozatával elfogadta a szabályzatot Litér Község Önkormányzata tulajdonában levő lakások és helyiségek bérbeadásáról. A szabályzat módosítását szükségessé teszi, hogy 2025. évben megújult a Litér Álmos utca 4. szám alatti levő ingatlan, mely Litér és a szomszédos Királyszentistván települést érintő közérdekű feladatot ellátó szakember munkaerőhiányának mérséklése, megoldása érdekében lakhatás biztosítása.

Lakás bemutatása: 2025. évben teljeskörűen felújított, energiahatékony lakás. A fedett beálló felől kialakított főbejáraton keresztül egy előtérbe érkezünk, melyből egy vendég Wc, illetve egy közlekedő nyílik. Innen a háztartási helyiséget, a fürdőt és a nappalit találjuk. A nappalival egy légtérben került kialakításra a konyha és az étkező helyiség, innen nyílik egy kis előtérből a két hálószoba. A lakóhelyiségek nettó alapterülete összesen 77,58 m², ebből az előtér 4,42 m², a vendég wc 1,78 m², a közlekedő 3,46 m², a fürdő 7,39 m², a háztartási helyiség 4,64 m², a nappali 11,81 m², a konyha-étkező 16,68 m², az egyik szoba 14,91 m², a másik szoba 12,49 m². A hőtermelést hőszivattyú biztosítja, amely a melegvíz ellátás mellett a fűtést is biztosítja, padlófűtésen keresztül. Szükség esetén az épület további fűtésére és hűtésére egy légkondicionáló berendezés is rendelkezésre áll a nappaliban. A villamos energiafelhasználás kiváltását napelemes rendszer biztosítja. A beépített eszközök tekintetében konyhai páraelszívó, villamos tűzhely, mosogatógép, hűtőszekrény, konyhaszekrény került beépítésre, az előtérben és a szobákban beépített szekrények kerültek elhelyezésre. Kültéren az épület körül térköves járda került kiépítésre, kerti szegéllyel. Parkosítás keretében az épület körüli füvesített terület megújult, fa és cserjeültetésre is sor került az ingatlanon.

Önkormányzat tulajdonában levő bérlakások:

- 1.) Litér, Árpád u. 9.
- 2.) Litér, Dózsa György u. 24/A.
- 3.) Litér, Dózsa György u. 24/B.
- 4.) Litér, Álmos u. 4.**

A szolgálati lakás kialakítása tárgyú pályázatban vizsgálni kellett a kötelező 10 éves fenntartási időszakra vonatkozóan a beruházás pénzáramait, az üzemeltetési, karbantartási, pótlási költségeket és a keletkező lakbérbevételeket, annak megállapítására, hogy a projekt pénzügyi fenntarthatósága és az elért szolgáltatási színvonal fenntartása biztosítható-e, továbbá a támogatási összeg meghatározása is a projekt diszkontált nettó bevételének vizsgálatával valósult meg.

A fenntartási időszakra (10 év) tervezett pénzügyi elemzéssel, az abban foglalt várható kiadásokkal és lakbérbevételekkel kalkulálva nem keletkezett diszkontált nettó működési

bevétel a projekttel és jogosultak lettünk a maximálisan igényelhető 30 millió Ft összegű támogatásra. Jövő évben már karbantartási költségek tervezettek.

A lakbérbevétel pedig úgy lett alakítva a tervezett költségekhez, hogy ne keletkezzen diszkontált nettó működési bevétel.

A szolgálati lakás után a bérlő által fizetendő lakbér az önkormányzat lakások bérbeadásáról szóló szabályzatában foglalt összkomfortos lakások után fizetendő 1.750 forint/m²/ hó összeg **40%**-ában kerül megállapításra, amely **700 forint/m²/hó**, azaz **havi 53.900 forint** fizetendő lakbért jelent. A lakbér a fenntartási időszak 3. évében 5 százalékkal, a fenntartási időszak 6. évében 10 százalékkal, a fenntartási időszak 9. évében 15 százalékkal megemelésre kerül.

A lakbér mértéke:

2026. évben:	700 Ft/m²/hó	53 900 Ft/hó
2029. évtől: +5%	735 Ft/m²/hó	56 595 Ft/hó
2032. évtől: +10%	770 Ft/m²/hó	59 290 Ft/hó
2035. évtől: +15%	805 Ft/m²/hó	61 985 Ft/hó

Az újonnan megépített önkormányzati szolgálati lakásra vonatkozóan a szabályzatban kiegészítésre került az önkormányzati tulajdon, mint Litér Álmos utca 4. és a szabályzatban új pontként jelenik meg a VII/A Szolgálati bérlakásra vonatkozó előírások.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassák meg a kiegészített pontot, mely elfogadást követően a szabályzatba beépül, és hatályba lép 2026. április 28. napjával.

Osváth Örs
polgármester

Szabályzat
Litér Község Önkormányzata tulajdonában levő
lakások és helyiségek bérbeadásáról

A Szabályzat 2023. szeptember 1. napjával lép hatályba, hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában levő lakások és helyiségek bérletére.

I. Az Önkormányzat tulajdonában levő bérlakások:

- 1.) Litér, Árpád u. 9.
- 2.) Litér, Dózsa György u. 24/A.
- 3.) Litér, Dózsa György u. 24/B.

4.) Litér, Álmos u. 4. szolgálati bérlakás

II. A Képviselő-testület, mint bérbeadó feladata és hatásköre:

- 1) a bérbe adható lakások kijelölése,
- 2) bérleti díj mértékének meghatározása
- 3) döntéshozatal a kiírt pályázat nyertesének személyéről,
- 4) bérleti szerződés felmondása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. § és 25. § alapján,
- 5) bérbeadói jogok gyakorlása a Hivatal, az Önkormányzat intézményei, valamint a közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében, illetve méltányosság, valamint szociális helyzetben bekövetkezett változás alapján történő bérbeadása esetén,
- 6) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy bérbeadói felmondással történő megszüntetéséről megállapodás kötése.

III. A Polgármester hatásköre:

- 1) a Képviselő-testület felhatalmazása alapján bérleti szerződés megkötése.
- 2) Bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása lakásba történő befogadás esetén.
- 3) Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat kiírása.
- 4) Bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása
- 5) A bérbeadás jogcímének meghatározása üres vagy megüresedő lakás esetén, részletfizetés és halasztás engedélyezése, illetve bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén.

IV. A Hivatal ellátja:

- 1) a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat, döntésre előkészíti a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat.
- 2) Havonta figyelemmel kíséri a hátralékok alakulását, és intézkedéseket, vagy a bérleti szerződés felmondását kezdeményezi a kintlévőségek csökkentése érdekében,
- 3) Folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

A bérlakásokról vezetett nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

- 1) A lakás (helyiség) alapterületét, szoba számát, komfortfokozatát
- 2) A bérlő nevét, a bérleti jogviszony tartalmát, a lakás bérbeadás módját.

V. A bérbeadás módja:

- 1) Önkormányzati lakást pályázat útján vagy pályázaton kívül is bérbe lehet adni.
- 2) A pályázat útján történő bérbeadás piaci alapon történhet.
- 3) Pályázaton kívüli bérbeadás: költségelven, közérdekű feladatok (szakember), célok megvalósítása érdekében, méltányossági alapon, ismételt bérbeadás alapján történhet.
- 4) Lakást bérbe adni kizárólag határozott időre lehet. A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb 5 év lehet.
- 5) Az üresen rendelkezésre álló önkormányzati lakásokat – a Képviselő-testület döntése alapján – pályázat útján kell meghirdetni.
- 6) Ha a megpályázott lakásra pályázat nem érkezik, vagy a pályázat érvénytelen, a lakást ismételten pályáztatni kell, mindaddig, amíg érvényes pályázat kerül benyújtásra.

VI. A pályázat lebonyolítása:

- 1) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon kell közzétenni. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, a bérleti díjat, a bérbeadás időtartamát, a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét, a pályázat elbírálásának módját és szempontjait, az eredmény közlésének módját és időpontját, a szerződés megkötésének módját és határidejét.
- 2) A pályázatokat az erre rendszeresített nyomtatványon írásban kell benyújtani a Hivatalhoz. A pályázatokhoz munkáltatói jövedelemigazolást kell csatolni.

- 3) A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelel. A pályázatokat a pályázati kiírás során rangsorolják. A pályázat nyerteséről a bérbeadói jogok gyakorlója, a Képviselő-testület dönt. Amennyiben nem a legjobb eredményt elérő személyt jelöli meg a pályázat nyertesének, döntését indokolni köteles.
- 4) Amennyiben a pályázatot elnyert személy a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, a pályázók közül a bérleti szerződést a következő legjobb eredményt elérő személlyel kell megkötni. Ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget pályázati kötelezettségének, abban az esetben a pályázat kiírója a kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.
- 5) A pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.
- 6) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy amennyiben a lakásra a pályázat kiírása és lezárása közötti időszakban vételi ajánlat érkezik, és a lakás értékesítésének nincs kötelezettségvállalásba ütköző akadálya, vagy az Önkormányzatnak közérdekű feladatainak ellátásához van szükség a lakásra, a kiírt pályázatot visszavonhatja.
- 7) A pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja meg. Amennyiben több pályázó egyező összegű ajánlatot nyújt be a bérleti díj vonatkozásában, a pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a bérleti díjat a leghosszabb időszakra előlegezi meg egy összegben. Amennyiben több pályázó vállalja a bérleti díj leghosszabb időszakra történő megelőlegezést egy összegben, úgy a Képviselő-testület sorsolás útján dönt.

VII. Szakember-elhelyezés céljából történő bérbeadás:

- 1) Szakember-elhelyezés céljából lakás bérbeadására – ilyen irányú kérelem alapján – a Képviselő-testület jogosult a Hivatal, az Önkormányzat intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében olyan személy részére, aki közszolgálati, közalkalmazotti, vagy egyéb munkaviszonyban áll és akinek alkalmazása az önkormányzat, vagy intézmények, továbbá közérdekű feladatot ellátó szervek kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.
- 2) Szakember-elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában Litér vagy 50 km-es körzetében nincs beköltözhető lakóingatlan.
- 3) Szakember-elhelyezés céljára lakást, a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a munkaviszony fennállása időtartamára lehet bérbe adni.

- 4) A Polgármester különösen indokolt esetben, méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakást adhat. Különösen indokolt esetnek minősül a bérbeadás, ha a kérelmező lakása természeti vagy egyéb katasztrófa következtében megsemmisült, vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott.

VII/A Szolgálati bérlakásra vonatkozó előírások

A kérelmet benyújthatják azok, akik állami, önkormányzati vagy egyházi fenntartású intézményekben:

- oktatási
- egészségügyi
- szociális és gyermekjóléti
- közrend és közbiztonsági
- köztisztviselői, illetve közalkalmazotti feladatot látnak el

Előnyt élvez, aki Litéren a következő helyeken munkaviszonyban, közszolgálati jogviszonyban vagy megbízásos jogviszonyban álló szakember:

- Nevelési Oktatási Intézmények
- Polgármesteri Hivatal
- Egészségügyi intézmény

Bérlőt terheli a lakásban felmerülő rezsiköltség (víz-csatorna, villamos energia és szemétszállítás díja).

Lakás, illetve helyiség annak a természetes személynek, illetve helyiség esetén annak a magánszemélynek adható bérbe, akik az alábbi bérbeadási feltételeknek együttesen megfelelnek:

- 1) Akinek nem áll fenn az önkormányzattal, illetve a közüzemi szolgáltatókkal szemben tartozása, kivéve, ha a tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és azt teljesíti.
- 2) Aki rendszeres – a bérbeadást megelőző hat hónap átlagában számolt – olyan jövedelemmel rendelkezik, hogy az egy főre eső rendszeres jövedelme eléri a bérbe adandó lakásbérleti díját. A rendszeres jövedelmet munkáltató által kiállított jövedelemigazolással kell igazolni.
- 3) Akinek nem volt a bérbeadást megelőző két éven belül háromhavi bérleti díjnál, - háromhavi közüzemi díjnál magasabb tartozása, kivéve, ha a tartozás kiegyenlítésétől számított egy év már a bérbeadásig eltelt.
- 4) Amennyiben a bérléménnyel kapcsolatosan üzleti előnye vagy bevétele keletkezik a bérlőnek abban az esetben a bérleti szerződés azonnal hatállyal érvényét veszíti.
- 5) Életvitelszerűen az ingatlanban kell laknia a bérlőnek.
- 6) A leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában nincs beköltözhető lakóingatlan.

- 7) Szakember-elhelyezés céljából lakás bérbeadására – ilyen irányú kérelem alapján – a Képviselő-testület jogosult a Hivatal, az Önkormányzat intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében olyan személy részére, aki közszolgálati, közalkalmazotti, vagy egyéb munkaviszonyban áll és akinek alkalmazása az önkormányzat, vagy intézmények, továbbá közérdekű feladatot ellátó szervek kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.
- 8) Szakember-elhelyezés céljára lakást, a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a munkaviszony fennállása időtartamára lehet bérbe adni.
- 9) Amennyiben a bérlő intézményi jogviszonya megszűnik, abban az esetben a bérleti szerződés 1 hónapon belül automatikusan megszűnik.
- 10) A pályázó köteles befogadó nyilatkozatot mellékelni a pályázat benyújtásakor

A fizetendő lakbér mértéke:

A szolgálati lakás után a bérlő által fizetendő lakbér az önkormányzat lakások bérbeadásáról szóló szabályzatában foglalt összkomfortos lakások után fizetendő 1.750 forint/m²/ hó összeg 40%-ában kerül megállapításra, amely **700 forint/m²/hó**, azaz **havi 53.900 forint** fizetendő lakbért jelent.

A lakbér a fenntartási időszak 3. évében 5 százalékkal, a fenntartási időszak 6. évében 10 százalékkal, a fenntartási időszak 9. évében 15 százalékkal megemelésre kerül.

VIII. Pályázók köre:

- 1) Lakást bérbe adni csak olyan természetes nagykorú személynek lehet, akinek Litér településen lakóhelye van, vagy legalább 1 éves munkaviszonnal rendelkezik.
- 2) Litéren, vagy 50 km-es körzetben sem neki, sem a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának nincs beköltözhető lakástulajdona, illetve haszonélvezeti joggal ilyen ingatlanon nem rendelkezik. Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe. Bérlői jogviszonyban lévő személlyel másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat nem vállal.

IX. Bérleti szerződés, abból eredő kötelezettségek

- 1) A lakások bérletével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket a bérleti szerződés minta tartalmazza.
- 2) A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt legalább három havi lakbér összegében történő megfizetésére kell ajánlatot tennie. A kauciót az Önkormányzat bankszámlájára kell megfizetni. Ha a kaució bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül - a kauciót ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti

szerződést. A szerződés megszűnésekor a lakás visszaadását követő 15 napon belül a kauciót kamat nélkül vissza kell fizetni.

- 3) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.
- 4) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás, a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota stb.), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről – a felek eltérő megállapodásának hiányában – a bérbeadó köteles gondoskodni.
- 5) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.
- 6) A bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Ennek tényét a Hivatal által vezetett nyilvántartásban rögzíteni kell.
- 7) A 2 hónapot meghaladó írásban nem bejelentett és később nem igazolt távollét esetén a lakásbérleti szerződést bérbeadó felmondhatja. Amennyiben a bérlő lakhatásra alkalmas saját tulajdonú ingatlant szerez, köteles ezt 10 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.
- 8) Önkormányzati lakás albérletbe nem adható. Amennyiben az önkormányzati lakást, vagy annak egy részét albérletbe adják, az az önkormányzat részére azonnali felmondási okot eredményez, és a következő hónap végére az önkormányzat felmondhatja a szerződést. Az önkormányzat a lakások piaci alapon történő bérbeadása során külön szolgáltatást és lakbértámogatást nem nyújt.
- 9) Megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról, és cseréjéről, az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magtartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről.
- 10) A közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról, az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó-és síkosságmentesítéséről, a háztartási és nem háztartási szemét elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről, a bérleményhez

tartozó terület rendszeres karbantartásáról, fűnyírásról, növényzet ápolásáról, gyommentesítésről.

- 11) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a Ltv-ben meghatározott személyeket. A bérlő köteles írásban 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek esetében a befogadott személy nevét, rokoni kapcsolatát és a befogadás napját. A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesternek benyújtani.
- 12) A kérelemhez csatolni kell bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és azt a bérbeadó felé igazolja és a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérlet szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.
- 13) A bérbeadó a hozzájárulását megtagadja, ha a bérlőnek díj tartozása (bérleti, közüzemi, egyéb) van, továbbá, ha a befogadandók valamelyike beköltözhető lakással rendelkezik. A hozzájárulás állandó lakhely létesítésére lehetőséget nem biztosít (tartózkodási helyként jelentkezhet be) és a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.
- 14) Az önkormányzati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki. A bérlő köteles 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak, ha a befogadott személy a lakásból állandó jelleggel kiköltözik vagy kijelentkezett.
- 15) Bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- 16) A bérlő és a bérbeadó – a bérlő írásbeli kérelmére – megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti a bérbeadó műszaki ellenőrzése mellett. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadói hozzájárulást kell kérnie, melyben ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét – költségvetés becsatolásával – és a bérbeadó részére a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet. A kérelemről és a megállapodás tartalmáról a Képviselő-testület dönt.
- 17) A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedélyek beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.
- 18) A költségek viseléséről és a bérbeszámításról a megállapodásban kell rendelkezni. Ha a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, vagy nem megfelelő

minőségben végezte el, amennyiben a megállapodás bérleti díj-beszámítást tartalmazott, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén – amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért – a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

- 19) A bérlő a saját költségén, hozzájárulás nélkül – bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét megtéríteni. A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.
- 20) A bérlő a szerződés megkötését követően 6 havonta köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakással kapcsolatban nincs tartozása.

X. Bérleti díj:

- 1) Az önkormányzati bérlakásban élők a bérleti jogviszony fennállása alatt lakbért kötelesek fizetni. A lakbér előre egy összegben a hónap 10. napjáig esedékes.
- 2) A lakbér számításánál figyelembe kell venni a lakás alapterületét, komfortfokozatát.
- 3) A lakbér mértéke:
 - a) szükséglakás: 100 Ft/m²/hó
 - b) komfort nélküli: 300 Ft/m²/hó
 - c) félkomfortos: 700 Ft/m²/hó
 - d) komfortos: 1 500 Ft/m²/hó
 - e) összkomfortos: 1 750 Ft/m²/hó
- 4) A lakások lakbérének mértékénél az ingatlanok állapotára vonatkozó műszaki felmérés alapján készült szakmai minősítést követően a lakbér mértékét az alábbi korrekciós szorzókkal kell megállapítani:
 - a) Legjobb állapotban levő 100%-os bérlakás fizetendő díjnak a korrekciója 0 Ft.
 - b) 80%-os állapotban levő bérlakás fizetendő díjának a korrekciója 20%
 - c) 50%-os állapotban levő bérlakás fizetendő díjának a korrekciója 50%
 - d) 20%-os állapotban levő bérlakás fizetendő díjának a korrekciója 80%
 - e) 0%-os állapotban levő bérlakás fizetendő díjának a korrekciója 99%

- 5) A lakbér tartalmazza:
 - a) az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotban való tartását,
 - b) az épület karbantartását, a háztartási hulladék gyűjtésére és elszállítására szolgáló szabványos edényzet (kuka) biztosítását és pótlását, a kéménytisztítással kapcsolatos ellenőrzési feladatok ellátását. A bérlő jogosult a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket térítés nélkül használni.
- 6) Amennyiben a bérleti díjat a bérlő határidőig nem fizeti meg, hátralékára – írásban benyújtott kérelme alapján – a Polgármester részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés időtartama legfeljebb 6 hónap lehet. Részletfizetési megállapodás csak olyan adóssal köthető, aki igazolja, hogy rendelkezik elegendő jövedelemmel vagy megfelelő anyagi fedezettel a fizetendő havi törlesztőrészeket, és a rezsiköltségek megfizetésére.
- 7) A lakás jogcím nélküli használata esetében a használat ellenértékéért használati díjat kell fizetni. A használat első két hónapjában a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat kell megfizetni.
- 8) Ha a bérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a bérleti díjat már megelőlegezte, az általa már befizetett, de még le nem lakott bérleti díjat kamatmentesen vissza kell fizetni.

XI. Bérleti jogviszony meghosszabbítása:

- 1) A bérlő kérelmére a szerződést annak lejáratára előtt legkésőbb 2 hónappal a Polgármester további 3 évre meghosszabbíthatja.
- 2) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Ltv. 32. § alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.
- 3) A lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy köteles bejelenteni a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságát. A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultság elismerésére irányuló kérelmet a jogosultság megnyílását követő 60 napon belül kell írásban benyújtani.

XII. Bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése:

- 1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a bérleti díjat legalább 3 hónapon keresztül a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben, kérelmére halasztást kapott.

- 2) A bérlő a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek összege eléri a lakásra megállapított bérleti díj összegének ötszörösét a Ltv-ben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.
- 3) A határozott idő leteltével a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a bérleti szerződés lejáratának napján elhagyni a vele ott élőkkel együtt.
- 4) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.
- 5) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a bérleti szerződés utolsó napjára köteles visszaadni bérbeadónak kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a Hivatal leltárt köteles felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.
- 6) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
- 7) A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.
- 8) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

XIII. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete:

- 1) Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének pályáztatására, a bérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni.
- 2) Helyiséget albérletbe adni, helyiség bérleti jogát átruházni vagy cserélni nem lehet.
- 3) Pályázati eljárás nélkül és térítésmentesen helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja.
- 4) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti a Polgármestertől. A Polgármester a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról dönt.

- 5) Helyiség nem adható bérbe annak az ajánlattevőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy helyi adótartozása van. A tartozásmentességről szóló nyilatkozatot a pályázathoz mellékelni kell. A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, mely legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.
- 6) A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki, vagy amely a pályázat közzétételét követően a pályázat benyújtási határidejének leteltéig a kiírási feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújt be. A pályázatot melléklet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.
- 7) A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát, a folytatható tevékenységek megnevezését, a bérleti díj, az óvadék és a valorizáció lehetőségét, a bérletbe adás időtartamát, a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét, a pályázati tárgyalás helyét, idejét.
- 8) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, megnevezését, címét, az eljáró képviselőt, a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását, kötelezettségvállalást a bérleti díj megfizetésére, a valorizáció lehetőségének elfogadását, az előírt igazolásokat.
- 9) A pályázat érvénytelen, ha a feltételeknek nem felel meg. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázóval az érvénytelenség tényét közölni kell.
- 10) Eredménytelen a pályázat, ha nincs érvényes ajánlat, vagy a pályázaton nyertes személy a helyiségbérleti szerződést a pályázati tárgyalást követő 8 munkanapon belül nem kötötte meg.
- 11) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját, döntésével egyidejűleg a Képviselő-testület határozza meg.
- 12) A pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja meg. Amennyiben több pályázó egyező összegű ajánlatot nyújt be a bérleti díj vonatkozásában, a pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a bérleti díjat a leghosszabb időszakra előlegezi meg egy összegben. Amennyiben több pályázó vállalja a bérleti díj leghosszabb időszakra történő megelőlegezését egy összegben, úgy a Képviselő-testület sorsolás útján dönt.
- 13) Ha a bérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a bérleti díjat már megelőlegezte, az általa már befizetett, de még le nem lakott bérleti díjat kamatmentesen vissza kell fizetni.
- 14) Az önkormányzat által térítésmentesen használatba adott helyiségek után – eltérő megállapodás hiányában – a bérlő köteles a közműdíjat és az egyéb költségeket megfizetni, továbbá az állagmegóvási, karbantartási feladatokat elvégezni.

Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó felmondással élhet.

- 15) A helyiséget a bérlő a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja. Amennyiben a bérlő a helyiséget nem rendeltetésének megfelelően, vagy a bérleti szerződésben megjelölt célra kívánja használni, úgy ehhez az új használati cél megjelölésével hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulást a Polgármester adja meg.
- 16) A helyiségbérletre a lakásbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
 - a) a bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles bérlőnek átadni,
 - b) a bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.
- 17) A bérlő köteles gondoskodni továbbá:
 - a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, pótlásáról, javításáról,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő-és biztonsági szerkezet karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, javításról, melyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell,
 - c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
 - d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,
 - e) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó-és síkosságmentesítéséről,
 - f) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett hulladék elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről.
- 18) A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján történik. A megállapodást a Polgármester jogosult megkötöni.

Litér, 2023. 06.16.

Osváth Örs
polgármester

Litér Község Önkormányzat Képviselő-testülete 67/2023.(V.23). Lkt határozatával elfogadta.

Határozati javaslat

Litér Község Önkormányzat képviselő-testületének/2026.(IV.27.) Lkt határozata

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testületet megtárgyalta, és arról határozott, és jelen jegyzőkönyv melléklete szerint elfogadta a lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló szabályzat, VII/A ponttal való kiegészítését, a teljes szabályzat hatályba lép 2026. április 28. napján.

Határidő: 2026. április 27.

Felelős: Osváth Örs polgármester